

## **Exklusives Einfamilienhaus in Toplage mit Swimmingpool!**



Ansicht 1

**Objektnummer: 202/08152**

**Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3142 Weißenkirchen/Perschling
Baujahr:	2017
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	233,02 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	599.000,00 €
Provisionsangabe:	
3 %	

## Ihr Ansprechpartner



**Gregor LAMP**

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T +43/2742/35243854  
H +43/660/507 90 96  
F +43/2742/352438 - 3

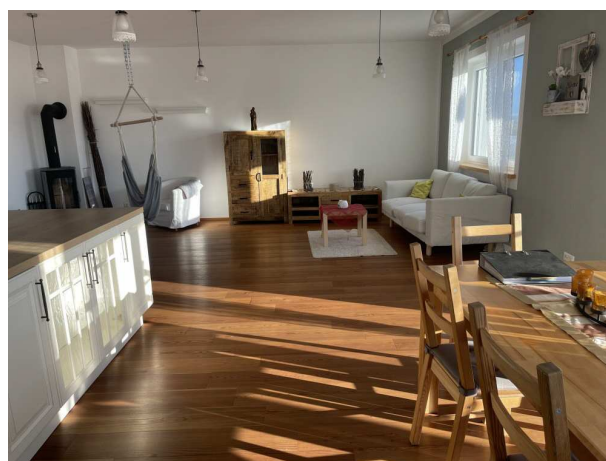
























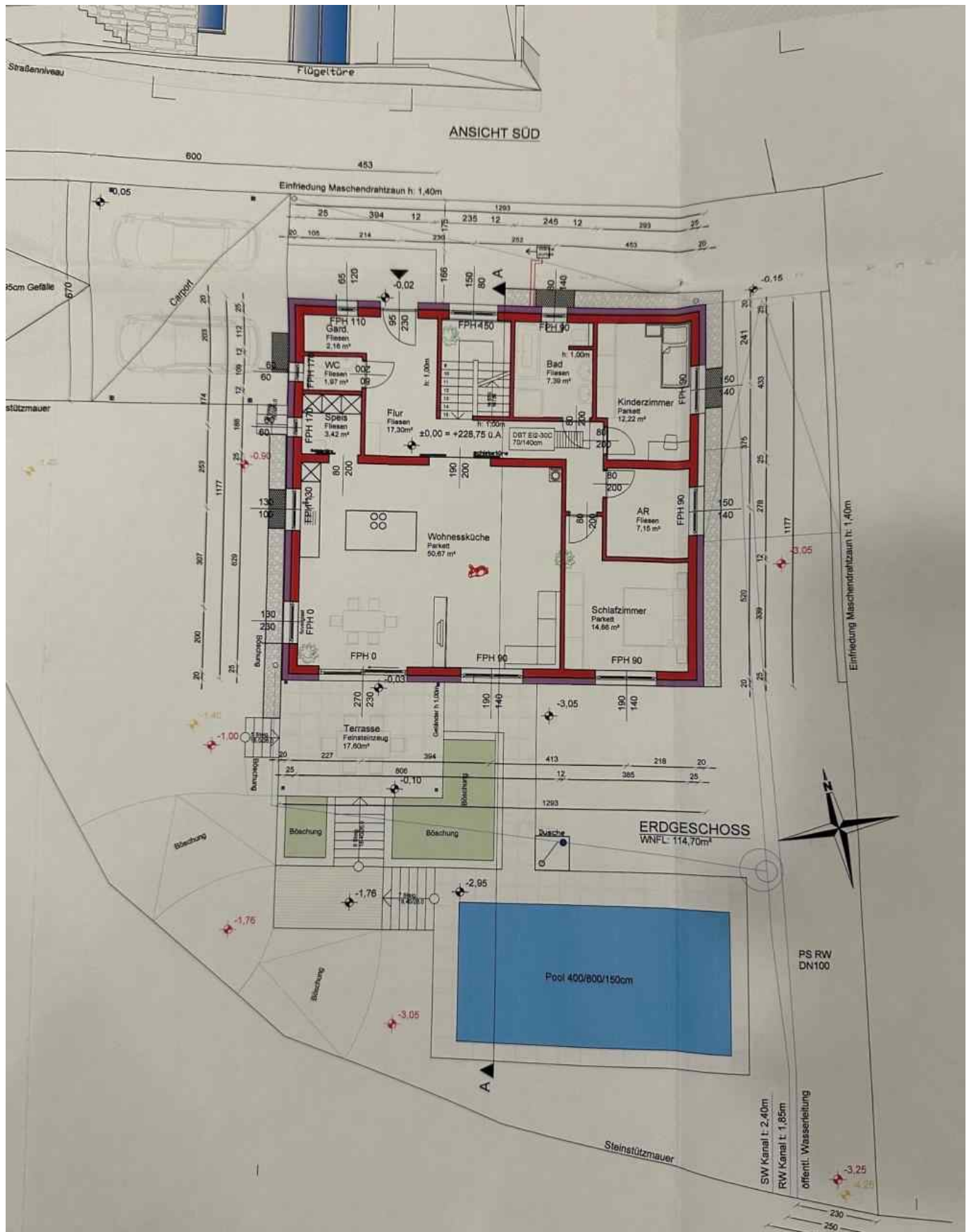


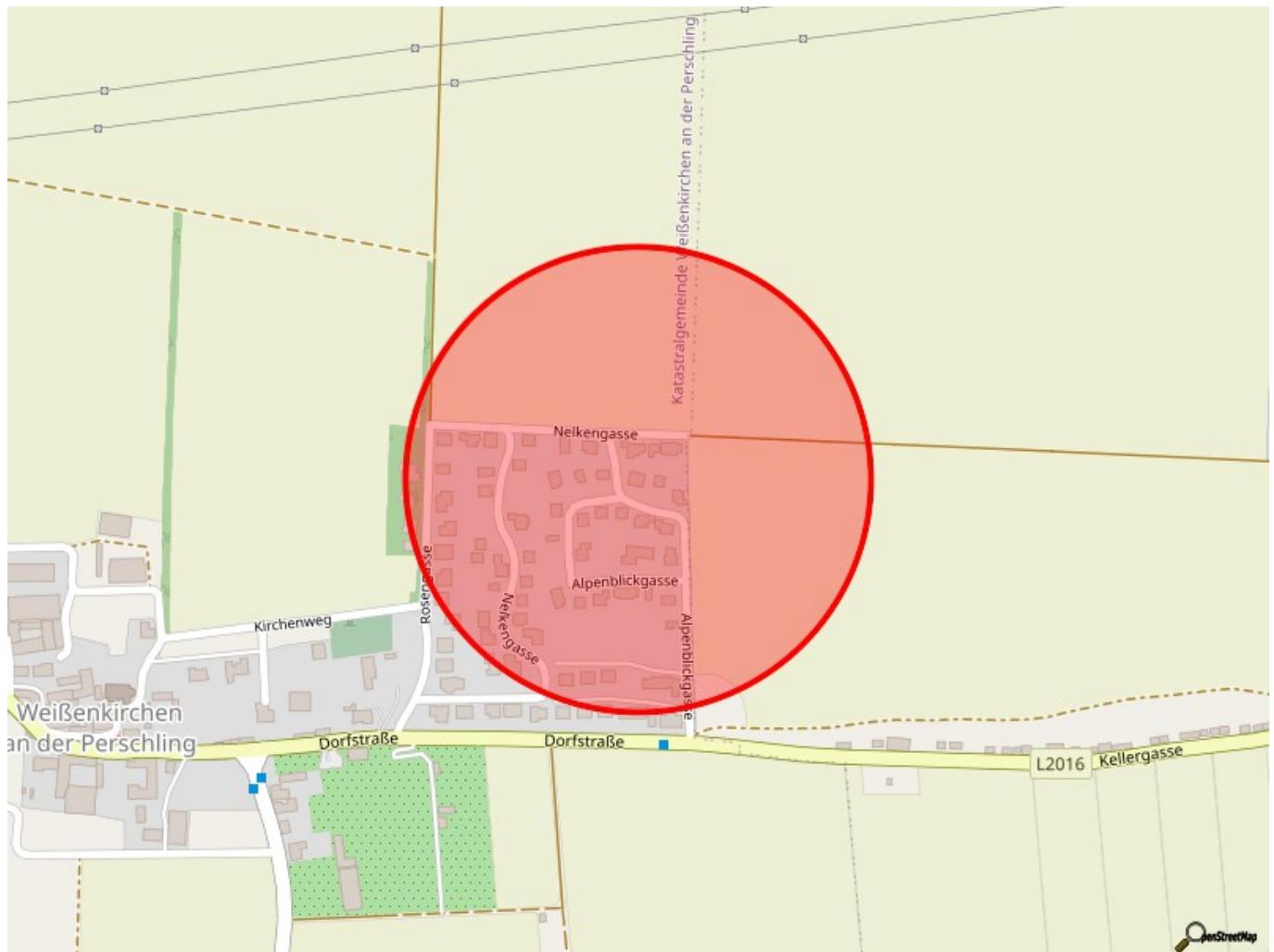












## Objektbeschreibung

### Exklusives Einfamilienhaus in Toplage mit Swimmingpool!

#### Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in einer **ruhigen, sonnigen Siedlungslage** direkt in Weißenkirchen an der Perschling und bietet ein besonders angenehmes Wohnumfeld in naturnaher Umgebung. Umgeben von Feldern und Grünflächen verbindet die Gemeinde ländliche Ruhe mit **hoher Lebensqualität**. Gleichzeitig überzeugt der Standort durch eine gute Verkehrsanbindung: St. Pölten ist rasch erreichbar, ebenso das Tullnerfeld und Krems. Über den **Bahnhof Tullnerfeld** besteht zudem eine **sehr gute Verbindung nach Wien**, wodurch sich die Lage ideal für Pendler eignet.

#### Wohnhaus:

Das Grundstück ist annähernd rechteckig und weist laut Grundbuch eine Fläche von **ca. 696 m<sup>2</sup>** auf.

Das moderne zweistöckige Gebäude (EG und KG) wurde **2017/2018** errichtet und gliedert sich laut Einreichplänen in:

#### **Erdgeschoß (ca. 116,94m<sup>2</sup>) bestehend aus:**

Vorraum, großzügiger Wohnküche mit Speis und Balkon, 2 Schlafzimmer, Kabinett, Badezimmer mit WC und WC;

#### **Kellergeschoß (ca. 116,08m<sup>2</sup> + 14,60m<sup>2</sup> Abstellraum - von außen begehbar):**

Vorraum, Schlafzimmer, Sauna, Wohnküche mit Ausgang zur Terrasse, Technikraum, Badzimmer und Sauna;

Bitte beachten Sie, dass die Nutzfläche und Zimmeranzahl von den Einreichplänen übernommen wurden und das geringe Abweichungen zum derzeitigen Bestand gegeben sein können.

#### Außenanlagen:

Der Garten ist mit Rasen-, Baum- und Strauchbestand angelegt. Am Grundstück befinden sich ein großzügiger Abstellraum, sowie ein **Swimmingpool**;

#### Beheizung:

Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt mittels **Luft-Wärmepumpe**.

#### Flächenwidmung:

Bauland-Wohngebiet

#### Besichtigung:

Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung gerne möglich.





Nebenkosten:

An Kaufnebenkosten ist mit ca. 10 % des Kaufpreises zu rechnen. Dies beinhaltet die Notars- oder Anwaltskosten, Treuhandabwicklung, Grundbucheintragung mit Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr, Vermittlungsprovision.

Energiekennzahl:

Die Liegenschaft besitzt die Kennzahl A+/B bei einem Heizwärmebedarf (HWB) von 34,50 kWh/m<sup>2</sup> und einem Gesamt-Energieeffizienz-Faktor (fGEE) von 0,70.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu Verfügung.

Objektnummer: **8152**

Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

Wir ersuchen aus organisatorischen Gründen (Datenbankpflege) und aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer. Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten ist uns ein großes Anliegen. Wir verwenden Ihre Daten für die Interessenten- und Kundenverwaltung im Rahmen der Immobilienvermittlung (z.B. für die Zusendung von Immobilienangeboten). Die Rechtsgrundlage dafür bildet – sofern nicht eine gesetzliche Grundlage vorliegt – ein abgeschlossener Vertrag bzw. eine Vertragsanbahnung (Vermittlungsvertrag). Die Weitergabe personenbezogener Daten erfolgt ohne ausdrückliche separate Einwilligung nur insoweit, wie es für Vertragsabwicklungen erforderlich ist. Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben. Unsere Mitarbeiter und unsere Dienstleistungsunternehmen sind zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet. Lesen Sie mehr in unserer Datenschutzerklärung auf unserer Homepage.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.